

2025 年 12 月 25 日

ケネディクス株式会社
みずほ信託銀行株式会社
東海東京証券株式会社
三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社
株式会社スマートプラス

大阪市の再開発/都市開発エリアに立地する
賃貸向け築浅レジデンス 3 物件を投資対象とした
不動産セキュリティ・トークンの公募及び発行完了について

ケネディクス株式会社（代表取締役社長 COO：寺本^{てらもと} 光^{ひかる}、以下「ケネディクス」）、みずほ信託銀行株式会社（取締役社長：笹田^{ささだ} 賢一^{けんいち}、以下「みずほ信託銀行」）、東海東京証券株式会社（代表取締役社長：北川^{きたがわ} 尚子^{なおこ}、以下「東海東京証券」）、三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社（取締役社長：小林^{こばやし} 真^{まこと}、以下「三菱UFJモルガン・スタンレー証券」）及び株式会社スマートプラス（代表取締役：小林^{こばやし} 紀子^{のりこ}、以下「スマートプラス」）は、デジタルアセット発行・管理基盤「Prognat^{※1}」（プログマ）を活用した、不動産セキュリティ・トークン^{※2}（以下「本ST」）の公募に関して協業し、この度、募集・発行が完了いたしました。

【投資対象不動産の「プレジォ弁天町」、「プレジォ大正」、「プレジォ森之宮」】



本 ST は、大阪市の再開発/都市開発エリアに立地し、中心部までのアクセスの良好な賃貸向け築浅レジデンスである「プレジォ弁天町」、「プレジォ大正」及び「プレジォ森之宮」（以下総称して「本 ST 投資対象物件」といいます。）を裏付資産とする不動産信託受益権を信託財産として受益証券発行信託を組成し、その受益権（以下「本受益権」）に係る証券情報・取引情報を「Progmatt」を用いて管理する不動産セキュリティ・トークンです。セキュリティ・トークンの公募での発行額としては約 45.8 億円であり、本 ST では、デジタル技術を活用し、一般投資家に対してレジデンス 3 物件への小口での投資機会を実現しています。特に、J-REIT の主要な投資資産である賃貸住宅のうち、本 ST 投資対象物件と同じ市区町村に所在し、1LDK 中心の賃貸住宅を保有する J-REIT は存在せず、本 ST は不動産投資有価証券としての希少性を有しています。

また、本 ST は、大阪デジタルエクスチェンジ株式会社が運営する国内初のセキュリティ・トークンの流通を企図した私設取引システム「START」※3 における取扱いの申請を予定しています。「START」にて取り扱われることとなった場合、取引機会の多様化による利便性の更なる向上が期待されます。

< 本 ST の概要 >

本商品の名称	ケネディクス・リアルティ・トークン 大阪レジデンス ー東西都市開発エリアー（デジタル名義書換方式）
投資対象不動産 （鑑定評価額）	「プレジォ弁天町」、「プレジォ大正」及び「プレジォ森之宮」 を信託財産とする 不動産管理处分信託の受益権の準共有持分（準共有持分割合 99%） （155.5 億円：2025 年 8 月 31 日時点）
発行口数/発行総額	45,800 口 / 45.8 億円
発行価格/申込単位	1 口 10 万円 / 1 口以上 1 口単位
運用期間	当初運用期間 2030 年 8 月 31 日まで ・ アセット・マネージャーは当初運用期間が満了した日から 5 年程度運用期間を延長する場合があります。なお、運用期間は 5 年程度の期間毎を 1 回として最大 2 回実施可能ですが、信託期間満了日である 2040 年 8 月末日を上限とします。 ・ 運用期間を延長することを決定した場合には、延長を希望しない受益者が保有する受益権についてケネディクス株式会社※4 による買取手続が実施されます。
延長売却期間	運用期間の最終日から最長 3 年間の売却期間を設定する場合があります。
募集有価証券の種類	受益証券発行信託の受益権を表象するセキュリティ・トークン
発行者	委託者 株式会社 KRTS4※5 受託者 みずほ信託銀行株式会社

アセット・マネージャー	KDX ST パートナース株式会社
引受証券会社	東海東京証券株式会社、三菱 UFJ モルガン・スタンレー証券株式会社
当初取扱金融商品 取引業者	東海東京証券株式会社、株式会社スマートプラス
レンダー	新生信託銀行株式会社
プラットフォーム	Progmart

ケネディクスは、4.6 兆円を超える不動産を運用する国内最大級の不動産アセットマネジメント会社であり、2021 年 8 月に日本で初めて、不動産 ST を発行して資金調達を行う不動産セキュリティ・トークン・オファリング（以下「STO」）を実行しました。この度、その第 16 弾として大阪市所在の賃貸向け築浅レジデンスを投資対象とする本 ST の公募に至りました。ケネディクス・グループが組成した不動産 ST の資産規模合計は本 ST を含め約 2,637 億円となりました。ケネディクスは、デジタル技術を活用した新たな投資機会である不動産 ST を、REIT 及び私募ファンドに次ぐ「第三の事業の柱」とすべく、2030 年までに市場全体で 2.5 兆円の不動産が ST 化されている未来を目指します。

みずほ信託銀行は、STO 市場の発展に向け、信託銀行としての不動産及び証券化商品等に関わる知見を活かし、複数の不動産 ST を発行しています。みずほ信託銀行は、当該分野における各種資産を裏付けとする ST の発行・管理等にかかる商品・サービスのさらなる開発を進めており、同行における第 6 号案件として本 ST に参画しています。

東海東京証券は、2022 年度よりスタートしたグループの新中期経営計画「“Beyond Our Limits” ～異次元への挑戦」において、異次元に向けた重点施策として「東海東京デジタル New ワールド」を掲げ、その一環として、ST 事業の積極的な拡大を目指しております。

今回、東海東京証券は本 ST の発行を 5 社の協業により実現し、2021 年 11 月に不動産 ST の公募を実施して以来の販売実績は 9 件（不動産 ST8 件、私募による海外プライベートエクイティファンド ST1 件）となりました。

東海東京証券は、引き続きお客様のニーズに応えるため、様々なパートナーとの連携や多様なアセットクラスの ST 化にチャレンジすることで、投資家の皆さまや、発行者の皆さまに、より多くの投資や資金調達の機会を提供して参ります。

三菱 UFJ モルガン・スタンレー証券は、本年度よりデジタルアセット事業を開始し、デジタル証券ネット販売サービス「ASTOMO」をリリースいたしました。本 ST は「ASTOMO」で取り扱う初の商品となり、幅広い個人投資家の皆さまへご提供することができました。

「ASTOMO」は三菱 UFJ モルガン・スタンレー証券とスマートプラスが共同運営する、個人投資家のお客様向けのデジタル証券取引サービスです。三菱 UFJ モルガン・スタンレー証券のデジタル証券調達力とスマートプラスのプラットフォーム開発及び運用力が強みです。ASTOMO には、ST 投資機会の提供を通じ、お客様のより良い明日を共に作っていきたいという思いを込めています。

三菱 UFJ モルガン・スタンレー証券は引き続き、多様な不動産 ST に取り組み、高度化・多様化するお客様のニーズに新たな価値や体験を提供することを目指して参ります。

スマートプラスは、証券ビジネスプラットフォーム「BaaS（バース）：Brokerage as a Service」を軸に、証券サービスの提供を支援するフィンテック企業です。次世代金融インフラの提供を通して組込型金融を実現する Finatext グループにおいて、証券領域における金融インフラストラクチャ事業を担っています。今後も様々な投資ニーズに応じた資産運用サービスの提供をプラットフォーマーとして支援して参ります。

今後も業種を超えた協業を通して投資家の皆さまに新しい投資機会を提供し、「貯蓄から投資へ」の社会課題に応えるとともに、不動産等を裏付けとした本 ST のような投資運用商品の拡充により、資金調達手法の多様化等も目指していきます。

※1「Progmatt（プログマ）」について

詳細は以下のサイトをご参照ください。

Web サイト：<<https://progmatt.co.jp/>>

解説記事：<https://note.com/tatsu_s123/n/n03a291fa52ab>

※2運用期間中の本STに関する詳細はケネディクス・グループが運営するサイトをご参照ください。

ケネディクス<https://www.kdx-sto.com/funds/016_osaka-residence-eastwest>

※3ST の売買取引を行うセカンダリー市場として金融商品取引法等の規制を受け、金融庁より認可を得た私設取引システム（いわゆる PTS）です。

※4 ケネディクス株式会社が指定する第三者も含みます。

※5 本 ST の発行のために設立された特別目的会社です。

(ご参考) セキュリティ・トークンの定義

用語	定義
セキュリティ・トークン (Security Token、略称：ST、デジタル証券)	ブロックチェーンに代表されるデジタル技術を活用して発行・管理される金融商品（有価証券）のことを指し、金融商品取引法において規定されている「電子記録移転有価証券表示権利等」に該当するものです。
セキュリティ・トークン・オファリング (Security Token Offering、略称：STO)	セキュリティ・トークンを投資者に対して発行して行う資金調達を指し、金融商品取引法の規制に基づいて行われるものです。
不動産セキュリティ・トークン (略称：不動産 ST)	セキュリティ・トークンのうち、不動産関連資産を裏付けとして発行されるものを指します。不動産 ST を利用した STO は、不動産 STO と呼ばれます。

<お問い合わせ先>

ケネディクス株式会社	デジタル・セキュリタイゼーション部	03-5157-6266
みずほ信託銀行株式会社	広報室	03-6626-2523
東海東京証券株式会社	STO センター	03-3517-7660
三菱 UFJ モルガン・スタンレー証券株式会社	リアル・アセッツ第二部	03-6738-2878
株式会社スマートプラス	プラットフォーム事業部	03-6261-1212

以上

本資料は、ケネディクス・リアルティ・トークン 大阪レジデンス ー東西都市開発エリア（デジタル名義書換方式）に関して一般に公表するための文書であり、日本国内外を問わず個別の金融商品等への投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

<セキュリティ・トークンに係るリスク>

セキュリティ・トークンは、証券保管振替機構の振替制度のもとで発行・管理されるものではなく、ブロックチェーン技術を利用して分散型台帳上で権利の記録・移転がなされます。

そのためブロックチェーン技術やプラットフォームの運営の不確実性に伴い、買付・売却の受け渡し、配当金・償還金の支払いなどが遅延するリスクがあります。

<不動産セキュリティ・トークンに係るリスク>

投資対象不動産の収益・資産価値変動、不動産市況・金利動向などの市場環境、需給状況

などの影響により、商品の取引価格や償還価格が下落し、損失を被ることがあります。
流動性は限られており、売却の機会は保証されておりません。また、譲渡制限が付されている場合があります。